



# Les contrats de la copropriété

13 avril 2026 – Michel Drouère

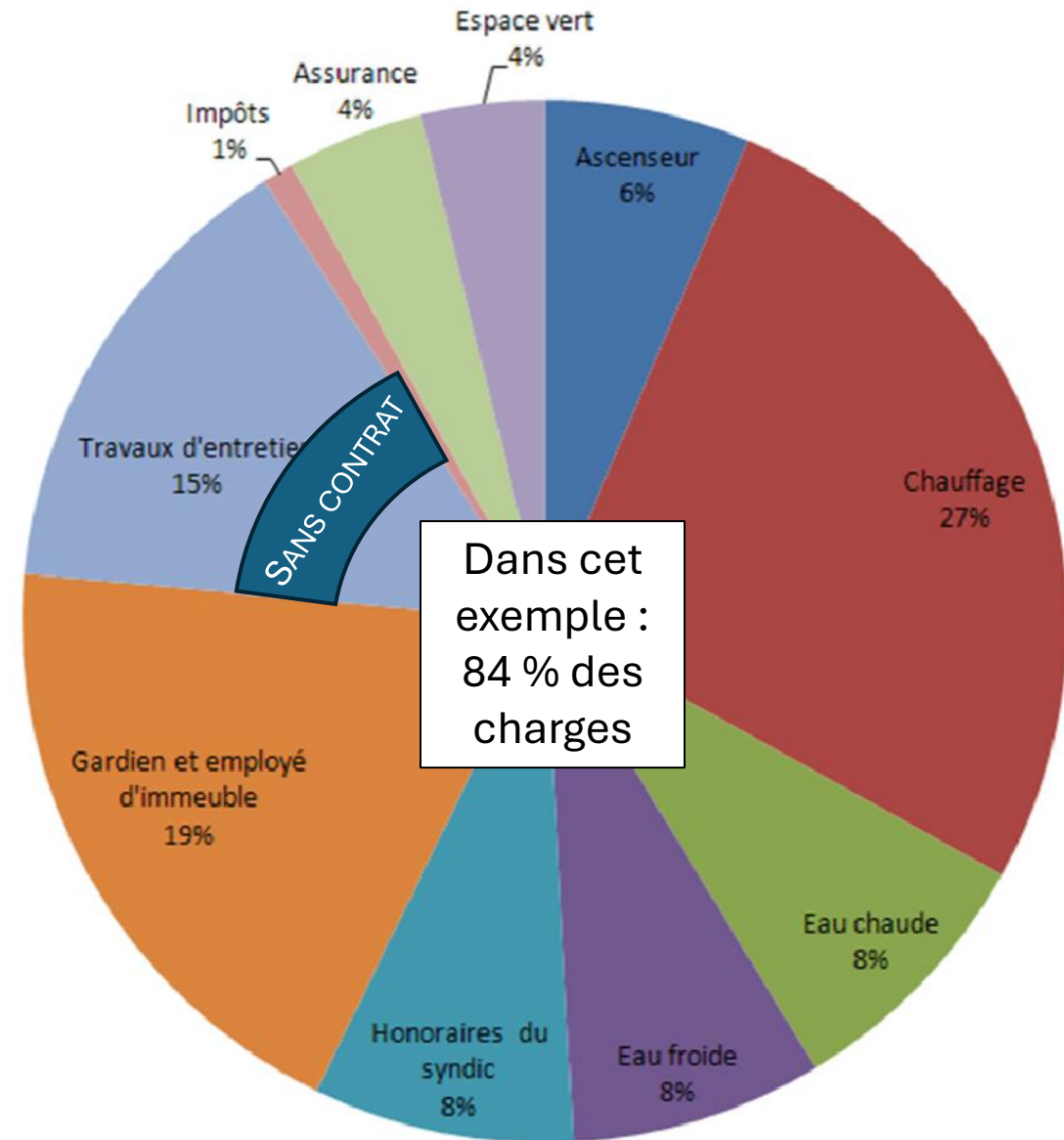


# Les contrats, quel poids dans les charges ?

## SOMMAIRE

1. L'extranet et le carnet d'entretien
2. Quels contrats voter en AG ?
3. Le chauffage et l'ECS
4. Le personnel
5. Le nettoyage
6. L'eau froide
7. Le syndic
8. Les ascenseurs
9. Les assurances
10. L'électricité
11. Les autres contrats

*se répartir  
le suivi des  
contrats au  
sein du  
conseil  
syndical !*



# L'extranet et le carnet d'entretien

## Décret n° 2019-502, article 1

Liste minimale des documents (zone accessible à l'ensemble des copropriétaires)

- 3° Le **carnet d'entretien** de l'immeuble ; *NB obligatoire – contient la référence des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs et **date d'échéance** de ces contrats*
- 5° Les **contrats d'assurance** de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° **L'ensemble des contrats** et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° **Les contrats d'entretien et de maintenance** des équipements communs en cours ;
- 9° **Le contrat de syndic** en cours.

# Quels contrats voter en AG ? (1)

Nouveau contrat ou  
modification substantielle

Renouvellement, tacite recon-  
duction, décision déjà votée

Travaux urgents / sauvegarde  
de l'immeuble



# Quels contrats voter en AG ? (2)

Le prestataire appartient au même groupe<sup>1</sup> que le syndic

2  
résolutions

L'AG autorise le syndic à contracter avec la société Assurimo, détenue par le groupe Emerica, auquel le syndic appartient également Art. 18-1-A loi 65-557

L'AG autorise le syndic à signer avec la société Assurimo un contrat MRI selon devis joint

<sup>1</sup> Prowen, St-Pierre Assurance

Nouveau contrat ou modification substantielle

**Vote en AG**

Renouvellement, tacite reconduction, décision déjà votée

**Pas de vote ; augmentation contractuelle**

$$PI = P0 \times \left( \begin{matrix} 0.85 \times \frac{II \times CHI}{10 \times Ch0} \end{matrix} \right) + \left( \begin{matrix} 0.15 \times \frac{FSDC I}{FSDC 0} \end{matrix} \right)$$

Travaux urgents / sauvegarde de l'immeuble

Ratifiés par l'AG  
**postérieurement**

# Quels contrats voter en AG ? (3)

## Vote en AG

- Contrat de syndic (il n'est jamais un « renouvellement »)
- Tous les diagnostics (DPE collectif, DTG, PPPT )  
+ honoraires syndic
- Travaux : ❖ MOE   ❖ AMO   ❖ assurance DO (gros-œuvre)  
❖ coordinateur SPS   ❖ honoraires syndic

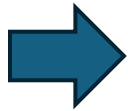
## Pas de vote

Recours à expert ou adhésion à une association à l'initiative du conseil syndical

# Quels contrats en chauffage collectif (1)

## LES INTRANTS

Combustible




Electricité



Eau

# Quels contrats en chauffage collectif (2)

## LES INTRANTS

| Les 3 intrants    | <b>Vous achetez<br/>COMBUSTIBLE</b>   | Vous utilisez<br>ÉLECTRICITÉ                           | Vous utilisez<br>EAU   |
|-------------------|---|--|--|
| Chaufferie        | contrat indépendant<br>Gaz / fioul<br><br>OU contrat <b>P1</b> avec le<br>chauffagiste  | 3 CAS :<br><br>• compteur dédié<br><br>• sous-compteur | 2 CAS :<br><br>• ECS collective : comptage<br>individuel (rien en chaufferie)<br><br>• ECS individuelle : pas de<br>comptage en chaufferie |
| Réseau de chaleur | composante <b>R1</b> du contrat   | • pas de comptage                                      |  |

- GAZ : prix fixe xx ans ?
- Date d'échéance → Appel d'offres / **Courtier**

# Quels contrats en chauffage collectif (3)

L'ENTRETIEN ET LES AUTRES CONTRATS

- **P2 : maintenance obligatoire**
- P3 : renouvellement des grosses pièces (chaufferie > 10 ans)
- P4 : financement de l'installation / de la rénovation
- Autres : adoucisseur, pot à boues ...

**Mise en concurrence ! Connaître l'échéance du contrat**

**Opportunité d'un suivi d'exploitation par un BET (>150 lots) ?**



## Le piège

Renouveler un P3 sans mettre en œuvre la clause de répartition

# Quels contrats en chauffage collectif (4)

## LE COMPTAGE

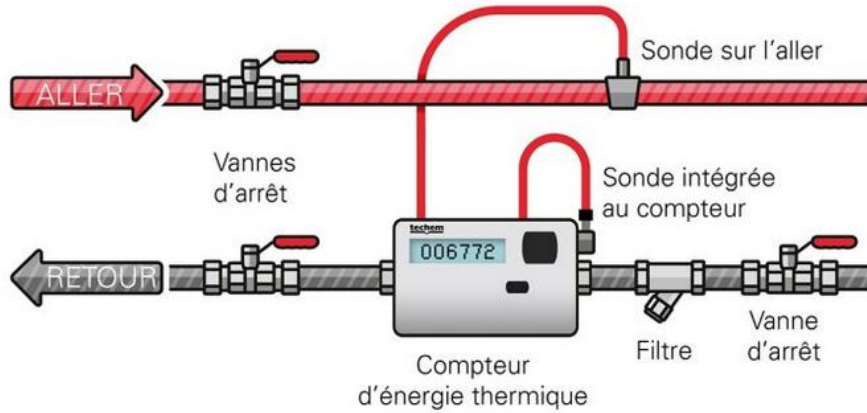
| Le comptage            | Chauffage  | ECS collective                                    |
|------------------------|--|---|
| Mesure en chaufferie   | Compteur d'énergie thermique produite<br><b>OU</b> départ pour chauffage | Compteur de départ d'énergie thermique pour l'ECS |
| Mesure en sous-station | Compteur d'énergie thermique globale livrée                              |   |
| Mesure dans chaque lot | Compteurs d'énergie thermique  | Compteurs volumétrique d'ECS                      |

### Compteur ECF obligatoire dans chaque lot

(exception si > 2 compteurs / lot ou > 15 % des points non desservis)

À privilégier : propriété des compteurs + contrat de relève simple (plutôt que location – « entretien » – relève )

# Les contrats de comptage en chauffage collectif



© www.techem.com

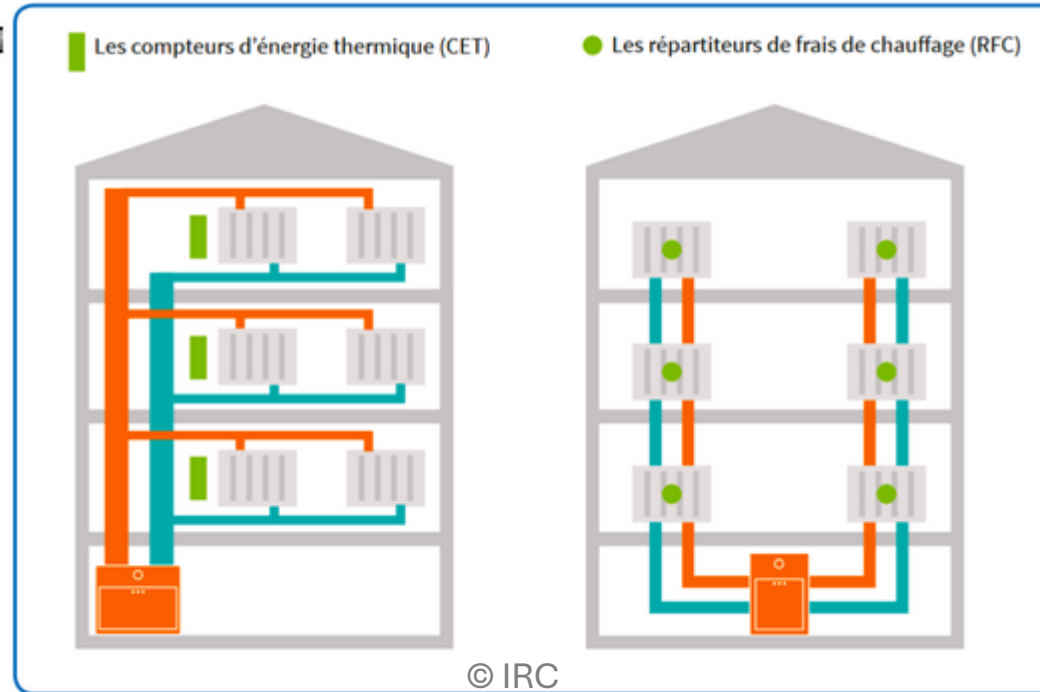
## Sociétés de comptage :

Attention aux contrats de 10 ans et aux formules de révision annuelle mal appliquées !

**Télérelevé** obligatoire pour **tous** les compteurs au 1/1/2027

Pas d'obligation d'individualisation si

- $< 80 \text{ kWh} / \text{m}^2$  (= **objectif RE**)
- Impossibilité technique



## Le piège

Laisser passer l'échéance et repartir pour 10 ans

# Quels contrats en chauffage individuel ?

1. Conduits 3CE – obligatoire
2. Entretien des chaudières individuelles – en principe pas du ressort de la copropriété, mais...



# Gardiens et employés d'immeubles (1)

## Le contrat de travail

- Catégorie A (employé d'immeuble) ou B (gardien)
- Niveau
- Indice
- Années d'ancienneté
- Unités de valeur / taux d'emploi
- Logement de fonction (B seulement) : m<sup>2</sup>

Et, selon le cas :

- Indemnité différentielle (avantage acquis)
- Salaire complémentaire contractuel
- Prime de tri sélectif
- Cat. B : 0 à 4 avantages en nature (électricité, gaz, chauffage, ECS)



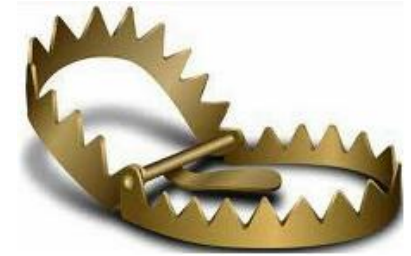
### Les pièges

- Demander des explications à votre gestionnaire (le syndic sous-traite la paye)
- Refaire les calculs de paye

# Gardiens et employés d'immeubles (2)

## Les autres contrats

- Mutuelle (vérifier présence au relevé des charges)
- Formation (idem)
- Sous-traitance : DUERP annuel : **à la charge du syndic** (compris dans le forfait)



### Le piège

L'avantage acquis  
l'emporte sur le contrat  
et sur les avenants

# Nettoyage et réputation

Réputation =

- sortie des bacs (*si rampe : chariot motorisé*)
- gestion des bacs
- nettoyage des bacs
- nettoyage des locaux, affichage tri sélectif

Nettoyage : le contrat comprend un planning avec fréquence de nettoyage de chaque élément



local spécifique nécessaire ? prévu ?

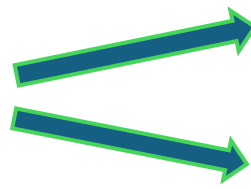
# Exemple de planning de nettoyage

Contact : v&#228;l&#228;rieur@urcccast.com

| PRESTATIONS RESIDENCE   | JOUR INTERVENTION |          | FREQUENCE |                |
|---|-------------------|----------|-----------|----------------|
|   | MARDI             | VENDREDI | MENSUELLE | TRIMESTIRIELLE |
| Nettoyage de chaque digicode situ&#229; &#224; l'entr&#229;e de chaque b&#225;timent    | X                 | X        |           |                |
| A&#233;ration des halls d'entr&#229;e de chaque b&#225;timent                           | X                 | X        |           |                |
| Nettoyage et lavage des marches des perrons ext&#233;rieurs                             | X                 | X        |           |                |
| Nettoyage de chaque interphone situ&#229; dans chaque hall d'entr&#229;e                | X                 | X        |           |                |
| Enl&#233;vement des traces de doigts surtoutes les portes vitr&#233;es et miroirs       | X                 | X        |           |                |
| Essuyage humide des fa&#227;ades de bo&#230;tes aux lettres et des tableaux d'affichage | X                 | X        |           |                |
| Enl&#233;vement des prospectus et autres situ&#229; dans les corbeilles                 | X                 | X        |           |                |
| Aspiration et lavage des sols carrel&#233;s des halls                                   | X                 | X        |           |                |
| Nettoyage complet des cabines d'ascenseur (portes, parois, miroir, sol, rail, etc.)     | X                 | X        |           |                |
| Aspiration des paliers d'&#233;tages en moquette  | X                 | X        |           |                |
| Balayage et lavage de chaque escalier de service (du niveau -1 au dernier &#233;tage)   | X                 |          |           |                |
| Balayage du sol du porche couvert desservant l'acc&#233;s aux n&#207; 20 et 22          | X                 |          |           |                |
| Essuyage humide de toutes les rampes d'escalier de service                              | X                 |          |           |                |
| Balayage et lavag des sols d'acc&#233;s au parking                                      | X                 |          |           |                |
| Balayage de la descente du garage   | X                 |          |           |                |
| Lavage et d&#233;infection des locaux poubelles   | X                 |          |           |                |
| Lavage et d&#233;infection des poubelles d'ordures m&#233;nag&#233;res                  | X                 |          | X         |                |
| Essuyage humide des interrupteurs des parties communes                                  |                   |          | X         |                |
| Enl&#233;vement des toiles d'araign&#233;es   |                   |          | X         |                |
| Balayage humide des couloirs de caves   |                   |          |           | X              |
| Balayage humide du sol du parking (2 fois/an)   |                   |          |           |                |

# Eau froide et canalisations : quels contrats ? (1)

Eau potable / AEP / Eau froide :  
comptage obligatoire



**Contrat des compteurs divisionnaires**

*Contrat d'entretien du surpresseur*

EP eaux de pluie (2006)  
EU eaux usées  
EV eaux vannes (1977)



*Contrat d'entretien / curage  
des canalisations / du bassin de rétention*

# Eau froide : le compteur divisionnaire (2)

- **Comptage obligatoire** : EF (si PC déposé après 1/11/2007)
- **Durée de vie** : 12 ans ECS, 15 ans EF
- **Relevé par conseil syndical** (< 30 lots ?)
- **Sociétés de comptage** : (Océa, Ista, Proxiserve, Trybatec)
  - Contrats de 10 ans
  - Coût croissant rapidement
  - Formules de révision annuelle mal appliquées !
- **Télérelevé obligatoire pour tous les compteurs au 1/1/2027** = remplacement compteur ou module télécom ?



# Eau froide : le compteur divisionnaire (3)

## Les difficultés courantes

- Compteurs non relevés → voter en AG un forfait (2 méthodes) et... l'appliquer
- Décalage des relevés (compteur principal – compteurs divisionnaires) et delta aberrant
- Facturation de l'eau d'arrosage
- Détection des fuites

## Les dysfonctionnements

- Relevés non fournis au CS
- Relevés incohérents
- Relevés à zéro non signalés



# Le contrat de syndic

- Respect impératif du **contrat-type**
- Durée : « 1 an + » jusqu'à la date limite prévue pour la reddition des comptes (exemple 30 juin pour la clôture du 31 décembre)
- Points d'attention
  - ❖ Nombre de visites de la copro + nombre de réunions avec le CS
  - ❖ Tarif horaire
  - ❖ Plages horaires de l'AG et des réunions avec le CS
- Les contrats du syndic avec ses sous-traitants
  - ❖ Envois papier et électroniques (facturable : expédition seulement)
  - ❖ Archivage (selon conditions du contrat de syndic)

# Les ascenseurs

- La maintenance : contrat simple ou étendu ? Exiger rapport annuel
- Obligatoire : la téléalarme
- Module télécom et fin de la 2G / 3G : travaux ou non ?
  - ❖ Oui si module actuel en **2G**, technologie appelée à disparaître à partir de septembre 2026
  - ❖ Si module actuel en **3G**, le passage à la 4G permettrait d'être prêt pour l'extinction de la 3G courant 2029 (fin 2028 pour Orange et SFR).  
**Pas d'urgence** – programmer pour 2027
- Quid de la télémaintenance ? Du contrôle quinquennal ?



## Le piège

Les très chères options utilisant l'écran de l'ascenseur : météo, infos de la copro, visiophonie des appels d'urgence...

# Les assurances

- Obligatoires dès la mise en copropriété – l'AG initiale n'a pu qu'entériner, les AG suivantes ne votent pas (sauf changement d'assureur ou évolution notable)
- Contrat **et intercalaire** en ligne sur l'extranet ?
- Mise en concurrence ? Seulement si la sinistralité est minime (3 ans) – attention à la difficulté de comparer les offres (franchises différentes)
- Contrat facultatif de protection juridique (pas forcément chez le même assureur) : recommandé, peu cher
- RC du conseil syndical : couverte par l'adhésion à l'URCC-Ouest (attestation à télécharger dans la *Zone adhérents*)

*Rappel : si vote de travaux de gros-œuvre, vote de l'assurance DO dommage ouvrage*

# L'électricité

Connaissance de l'installation : combien de PDL, desservant quelle installation ?

Vérifier puissance souscrite vs. puissance maximale appelée

Enjeux financiers **faibles**

Respect de la réglementation + du RCP = comptage ou estimation de

- l'électricité chaufferie
- l'électricité ascenseurs

Parking : installation IRVE commune ? Sinon puissance installée suffisante ?

# Les tiroirs à double fond

## Toitures-terrasses

- végétalisation
- étanchéité
- points d'ancrage / ligne de vie

## Sécurité incendie

- BAES
- Désenfumage
- Portes coupe-feu
- Colonne sèche
- Extincteurs (garage)
- Extracteur (garage)

# Les autres contrats

- Espaces verts
- Porte de garage
- IRVE
- VMC
- Contrat « antenne » SFR ex-Numéricable
- Dératisation ≠ désourisation
- Désinfection colonnes de vide-ordure
- Compte bancaire (pouvoir propre du syndic)

# Merci de votre attention

Cette présentation sera mise en ligne  
sur le site de l'URCC-Ouest

**Donnez-nous vos suggestions pour les thèmes à traiter en 2026-27 !**

Michel Drouère